

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT**N ° CE621**

présenté par

M. Laabid, Mme Maillart-Méhaignerie, M. Le Bohec et Mme Cloarec-Le Nabour

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 49, insérer l'article suivant:**

Le IV de l'article L. 445-3 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 81 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit la possibilité pour les organismes d'habitations à loyer modéré d'expérimenter, pour une durée de 5 ans, une politique des loyers dérogatoires appliquée aux locataires de logements sociaux situés sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale volontaire. Ce dispositif expérimental réalisé dans le cadre de la convention d'utilité sociale prévoit des aménagements dans la fixation des loyers du logement social.

Par décret (décret d'application n°2017-1041 du 10 mai 2017), Rennes Métropole, seule candidate à l'expérimentation, a été autorisée à proposer un nouveau dispositif dit de « loyer unique à la typologie » pour le parc de logements familiaux collectifs conventionnés (hors logements individuels, habitat adapté, logements familiaux non conventionnés, PLS/PLI et PSLA).

Concrètement, le loyer ne tiendrait plus compte de la surface du logement, ni de son ancienneté, ni de sa localisation, ni du type de financement (PLAI, PLUS, PLS...) mais serait fixé en fonction de sa typologie (T1, T2, T3...) et basé sur les niveaux des APL.

L'expérimentation aboutirait à une augmentation des loyers des logements les plus anciens et à une baisse des loyers des logements les plus récents.

Le « loyer unique » doit permettre aux locataires HLM de la métropole de choisir leur lieu de vie indépendamment de leur niveau de ressources pour lutter contre l'assignation à résidence des ménages les plus pauvres dans les quartiers notamment de la politique de la ville.

Il s'agit alors de lutter contre la ségrégation spatiale par le tarif en « optimisant » les droits APL des locataires.

Or, l'ensemble des ménages du logement social tendra naturellement vers un bien récemment construit qui répond aux normes actuelles de confort, de sécurité et environnementales plutôt que vers un logement plus ancien.

Il existera alors un risque d'inoccupation sur les secteurs les moins attractifs (QPV) puisque c'est là majoritairement que les loyers vont augmenter.

En outre, 3,2M d'euros supplémentaires de loyers seront perçus au total. Néanmoins, les organismes ne bénéficieront pas tous de cette augmentation. Les offices publics verront leur quittance de loyer augmenter tandis que les entreprises sociales de l'habitat subiront une baisse. Un bailleur principalement captera cette augmentation du fait de l'ancienneté de son parc.

Aux vus des impacts très relatifs sur la mixité sociale et sur la mobilité résidentielle des familles et eu égard au risque pesé sur l'économie générale de certains bailleurs, force est de constater que le « loyer unique » n'est qu'une « douce illusion ».

Il est donc à privilégier la mise en œuvre de notre politique logement dont le projet de loi ELAN porte les objectifs de construire plus, mieux et moins cher, de permettre à chacun d'accéder à des logements de qualité, à un loyer correct et dans un cadre de vie agréable. Il est à souligner certains engagements : dix milliards d'euros de financements nouveaux aux bailleurs sociaux, la réduction de loyer de solidarité, doublement des financements de l'ANRU pour le nouveau programme national de renouvellement urbain en faveur des quartiers de la politique de la ville...

Permettre l'expérimentation reviendrait à privilégier la doctrine au mépris du réel. Notre responsabilité est de répondre aux enjeux d'aujourd'hui avec les contraintes et les opportunités afin de répondre aux attentes des Françaises et des Français. Le projet de loi ELAN nous offre les moyens et les outils pour y arriver.